

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE KOSEL - „SONDERGEBIET BAUUNTERNEHMEN“ -

**für das Gebiet des Bauunternehmens
Koselfeld 11**

SCOPING

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 WOHLDE

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL 1 – B E G R Ü N D U N G	1
1 A U S G A N G S S I T U A T I O N	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	2
1.4 Rechtliche Bindungen	2
2 Z I E L U N D Z W E C K D E R P L A N U N G	3
3 P L A N I N H A L T U N D F E S T S E T Z U N G E N.....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4 Verkehrliche Erschließung	7
3.5 Ver- und Entsorgung.....	7
3.6 Baugestalterische Festsetzungen	8
3.7 Umweltbericht	8
3.8 Natur und Landschaft.....	8
3.9 Immissionsschutz.....	9
3.10 Hinweise	9
4 F L Ä C H E N B I L A N Z I E R U N G	10
TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T	11
1 Einleitung.....	11
2 Räumliche Ausgangssituation.....	11
3 Ökologische Ausstattung	12
4 Naturschutzfachliche Einordnung.....	12
5 Vorgesehener Untersuchungsumfang.....	13

TEIL 1 – B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet Bauunternehmen" der Gemeinde Kosel,
Kreis Rendsburg-Eckernförde
für das Gebiet des Bauunternehmens Koselfeld 11

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes Kosel, außerhalb der geschlossenen Ortslage, unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 76 und südlich der Straße Koselfeld. Es umfasst die Flurstücke 123/2, 134/2 und Teile der Flurstücke 134/3 und 194/123, Flur 04, Gemarkung und Gemeinde Kosel.

Begrenzt wird das ca. 1,40 ha große Plangebiet im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), im Süden durch die Bundesstraße B 76 und im Norden durch betriebszugehörige, landwirtschaftlich als Weideland genutzte Flächen und die Straße Koselfeld.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Auf dem Grundstück ist seit 1975 ein Bauunternehmen ansässig. Dieses wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert. Zu den betrieblichen Gebäuden zählen neben 3 größeren Hallen auch 2 Betriebsleiterwohngebäude und einzelne kleinere Nebenanlagen.



Die unmittelbar an die B 76 angrenzenden Planbereiche werden als private Gärten genutzt. Nördlich der beiden, das Gebiet teilenden Hallen schließen große befestigte Lagerflächen für Baumaterial an.

Das Gelände ist nach Osten und Westen vollständig durch Knicks abgegrenzt. Im Norden trennen Zäune das Betriebsgelände von den benachbarten Weideflächen.

Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Süden über die

B 76 und aus Richtung Norden über die Straße Koselfeld an die Landesstraße L 253.

Das Gelände verläuft sehr eben und weist Höhen um 16 m üNN auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kosel hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinde Kosel liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie im 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde und im Naturpark Schlei.

Im **Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes** (2018) sind für den Planbereich keine vom LEP 2010 abweichenden Darstellungen enthalten.

Die Gemeinde Kosel befindet sich im nördlichen Randgebiet des **Planungsraumes III des Regionalplanes** (2000), nordwestlich des Mittelzentrums Eckernförde und nördlich der Bundesstraße zwischen Eckernförde und Schleswig. Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich im ländlichen Raum keine weiteren Aussagen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes schließt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an, welches sich von der Schlei im Westen bis zum Bültsee im Osten ausdehnt.

Im **3. Entwurf des Regionalplanes Wind für den Planungsraum II** (2020) sind für den Planbereich und die großräumige Umgebung (bis 5 km Umkreis) keine Darstellungen enthalten.

In Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes für den neuen Planungsraum II** (Januar 2020) sind für den Planbereich keine Darstellungen vorhanden.

In Karte 2 wird der Plangeltungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Weiterhin grenzt der Planbereich an historische Kulturlandschaften, hier: Knicklandschaften, und liegt im Naturpark Schlei.

Nach Karte 3 liegt der Planbereich in einem Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen danach nicht den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, bedürfen jedoch einer differenzierten Betrachtung.

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kosel stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan Nr. 16 überplant diese Flächen als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Kosel aus dem Jahr 1999 stellt die damals vorhandenen Betriebsgebäude innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen dar, welche vereinzelt durch Knicks gegliedert oder gerahmt werden. Der Landschaftsplan gibt für den direkten Geltungsbereich darüber hinaus keine bei der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise.

Die nächstgelegenen **Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung** liegen östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 470 m (FFH 1524-391 „Großer Schnaaper See, Bültsee und anschließende Flächen“) bzw. westlich in einer Entfernung von ca. 800 m (FFH 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieser Gebiete ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Der Bültsee und Umgebung ist zudem als **Naturschutzgebiet** ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im **Landschaftsschutzgebiet** ‚Hüttener Vorland‘ und im **Naturpark** ‚Schlei‘.

Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um dem vorhandenen Bauunternehmen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 1,40 ha soll der für den Betrieb notwendige bauliche Bestand langfristig gesichert sowie dessen Erweiterung ermöglicht werden.

Das Familienunternehmen wurde im Jahr 1975 gegründet und befindet sich seit dem an dem Standort an der B 76 in der Gemeinde Kosel. Derzeit werden hier 16 Mitarbeiter beschäftigt. Somit stellt das Bauunternehmen Heindl den größten Arbeitgeber innerhalb des Gemeindegebietes dar.

Derzeit kann der Betrieb nur im Bereich Tiefbau arbeiten, da die Hochbaumaterialien nicht im Freien und ungeschützt gelagert werden können. Durch den Bau zusätzlicher Hallen kann der Betriebszweig Hochbau wieder aufgenommen und so zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auch der genehmigte Betriebszweig Elektroinstallation kann erst nach dem Bau der Hallen aufgenommen werden, wenn die hierfür benötigten Büros und überdachten Lagerflächen vorhanden sind. Hierdurch werden weitere neue Arbeitsplätze entstehen.

Aus diesem Grund möchte die Firma Heindl zwei weitere Hallen zum Unterstellen von Baumaschinen und zum Lagern von Baumaterial bauen.

Da im Außenbereich nur die Errichtung einer weiteren Halle mit max. 400 m² Grundfläche durch den Kreis genehmigt werden würde, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Hallen sollen auf bereits genehmigten und als Lagerfläche geschotterten Bereichen entstehen. Alle vorhandenen baulichen Anlagen, inkl. der Lagerflächen wurden von der Bauaufsicht des Kreises für die Nutzung durch das Bauunternehmen genehmigt. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat demnach seit 1975 der Nutzung dieser Außenbereichsfläche durch ein Bauunternehmen zugestimmt; zuletzt im Jahr 2013 mit dem Bau eines zweiten Betriebsleiterwohnhauses.

Die Betriebsübernahme ist teilweise bereits durch den Schwiegersohn des früheren Betriebsinhabers erfolgt, die betriebliche Nachfolge ist somit für viele Jahre gesichert. Insofern stellt die vorliegende Planung eine Zukunftssicherung für den Betrieb und die Arbeitsplätze am Standort dar.

Die beiden neu geplanten Hallen sollen mit Grundflächen von 800 m² bzw. 1.200 m² die bereits als offene Lagerflächen angelegten Bereiche im Norden des Betriebsgeländes überbauen. Hierdurch sollen die derzeit offen einsehbaren und ungeschützten Lagerplätze überdacht und umhüllt werden. So wird nicht nur das gelagerte Baumaterial vor den Witterungseinflüssen geschützt, sondern auch das Ortsbild verbessert, indem von außen nur noch in dezenter Farbgebung gehaltene Hallen sichtbar erscheinen, die sich in den bestehenden Betrieb eingliedern, anstatt wie bislang als eher unaufgeräumt erscheinende Materialhaufen ohne seitliche Begrenzungen zu erscheinen.

So soll der Schutz des Landschaftsbildes in der sensiblen Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gewahrt und verbessert werden.

Zudem sollen die umgrenzenden Knicks vollständig erhalten und durch die Einhaltung der gesetzlichen Knickschutzstreifen geschützt werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, den Betrieb und die Arbeitsplätze am Ort zu halten und zu entwickeln. Aus diesem Grund hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 aufzustellen.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde dem in Ziffer 2.6 LEP 2010 als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorgabe, dass die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe in allen Gemeinden zulässig sind und dass vor der Neuausweisung von Flächen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte zu nutzen sind.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.7 des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2018) dargelegten Grundsätzen, wonach alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenversorgung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen können.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, im Plangebiet gewerbliche Nutzungen – unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens des Bauunternehmens – zu erhalten und zu entwickeln.

Innerhalb des Sondergebietes sind ausschließlich bauliche Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb eines Bauunternehmens und Elektroinstallateurs funktionstechnisch erforderlich sind, zulässig.

Zudem soll die bestehende und genehmigte Nutzung der beiden Wohngebäude durch die Betriebsleiter zukünftig weiterhin zulässig bleiben.

Hierfür wird der Planbereich in 2 Teilbereiche unterteilt, in denen die einzelnen zulässigen Nutzungen festgesetzt werden, um die Umsetzung der Planinhalte gezielter und nach den Plänen des Vorhabenträgers und der Gemeinde steuern zu können.

Teilbereich 1 umfasst hierbei den rein gewerblich genutzten Bereich, in dem die bestehenden Hallen und Lagerflächen durch den Bau zweier zusätzlicher Hallen ergänzt werden sollen. Dementsprechend sind hier nur die für den Betrieb notwendigen baulichen Anlagen und Lagerflächen zulässig.

In Teilbereich 2 befinden sich zwei zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die durch den Betriebsinhaber und den Betriebsleiter genutzt werden, inkl. untergeordneter Gartenflächen und Nebenanlagen. Entsprechend des vorhandenen baulichen Bestandes werden die Zulässigkeiten für diesen Teilbereich festgesetzt. Weitere bauliche Möglichkeiten ergeben sich durch die Überplanung dieser Flächen nicht. Auch wird keine weitere Wohnnutzung hierdurch ermöglicht.

Die Festsetzungen erfolgen hierbei in Übereinstimmung mit der Planung des Vorhabenträgers und den o.g. städtebaulichen Zielen der Gemeinde Kosel. So wird sichergestellt, dass der bestehende Betrieb baulich erweitert und langfristig in seinem Bestand gesichert werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die festgesetzte Grundfläche bestimmt.

Hierbei wird das Sondergebiet entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzung aufgeteilt und die zulässige Grundfläche für jeden Bereich separat festgesetzt, um die einzelnen Nutzungen und die Größe der einzelnen baulichen Anlagen zu regulieren und zu steuern und so neben der überbaubaren Fläche auch die Höhen der baulichen Anlagen auf das benötigte Maß zu beschränken.

Die beiden Bereiche um die vorhandenen Betriebsleiterwohnhäuser werden entsprechend des Bestandes mit Grundflächen von 200 m² und 300 m² festgesetzt, wodurch hier später nur geringfügige Erweiterungen möglich sind.

Für den zentralen Bereich mit den bestehenden Hallen wird entsprechend des Bestandes eine maximale Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.

Im unmittelbar nördlich anschließenden Bereich, in dem der Bau weiterer Hallen geplant ist, wird entsprechend der geplanten Nutzung eine maximale Grundfläche von 3.000 m² festgesetzt, um hier neben den beiden Hallen auch die notwendigen Lagerflächen zu ermöglichen. Die Lagerflächen sollen hierbei auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein; aufgrund ihrer der Hauptnutzung zuzuordnenden Funktion werden diese jedoch zur Berechnung der maximalen Grundfläche herangezogen.

Im Nordwesten des Plangeltungsbereiches ist eine kleinere Überdachung von weiteren Lagerflächen geplant. In diesem Bereich wird entsprechend der geplanten Nutzung eine maximale Grundfläche von 500 m² festgesetzt.

Mit einer Grundfläche von insgesamt 5.000 m², was einer GRZ von ca. 0,4 entspricht, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten Einbindung in das Landschaftsbild und den Anforderungen des Vorhabens. Hiermit kommt die Gemeinde Kosel dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, nach. Gleichzeitig verbleibt ein ausreichender Spielraum, um die angestrebte Nutzung optimal auf dem Grundstück anzuordnen.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für die Hauptgebäude orientiert sich am Bestand bzw. an den geplanten baulichen Anlagen und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzungen werden in den o.g. Teilbereichen entsprechend festgesetzt und liegen zwischen 9,50 m für das Betriebsleiterwohnhaus im Südwesten und 5,00 m für die geplanten Unterstände im Nordosten.

Die Begrenzung der Höhenlage der baulichen Anlagen dient ebenfalls dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Demnach darf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen nicht mehr als 50 cm über dem zugehörigen Straßenabschnitt liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Sondergebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der vorhandenen baulichen Anlagen entspricht.

Im Zentrum des Gebietes wird für den Bereich der bestehenden und der geplanten Hallen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Diese Festsetzung dient der optimalen Ausnutzung der Bauflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen im Süden werden eng um die vorhandene Bebauung gelegt, um hier in den gut einsehbaren Bereichen nahe der Bundesstraße keine weitere bauliche Verdichtung zu erhalten.

Die Baugrenze im Norden soll einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen und wird so gelegt, dass die geplanten baulichen Anlagen ermöglicht werden und für die Gebäudeplatzierung ein großzügiger Rahmen vorhanden ist, um auch für zukünftig ggf. erforderliche Erweiterungen ausreichend bemessen zu sein.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen und Knicks ein.

Zum Schutz der vorhandenen sowie der neu geplanten Knicks ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,0 m vom Knickfuß nicht zulässig. Die Knickschutzstreifen werden in der Planzeichnung (Teil A) als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün‘ und im Text (Teil B) festgesetzt.

Die 20 m Anbauverbotszone an der Bundesstraße 76 wird ebenfalls überwiegend eingehalten. Lediglich für die bestehende Garage im Süden des Plangebietes wird die Anbauverbotszone unterschritten. Um diese Garage im Bestand zu sichern, wird hierfür ebenfalls eine Baugrenze eng um die bestehende bauliche Anlage festgesetzt.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes ist vorhanden und erfolgt im Süden über die Bundesstraße B 76 und im Norden über die Straße Koselfeld an den Schwansenweg (L 253). Die beiden verkehrlichen Anbindungen (Zufahrten) werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen im Plangebiet nicht berührt.

Alle baulichen Veränderungen an der B 76 und der L 253 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Rendsburg abzustimmen. Hierzu sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Ausführungspläne dem LBV-SH, Niederlassung Rendsburg zur Genehmigung vorzulegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der B 76. Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Bundesstraße 76, wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art nicht zulässig.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über die vorhandenen Zufahrten zur B 76 und zur L 253 zu erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 76 und der L 253 nicht angelegt werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und werden bei Bedarf entsprechend ausgebaut:

Das Gebiet wird von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverbandes Mittelschwansen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Kleinkläranlagen.

Das anfallenden Niederschlagswassers wird im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung versickert.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird hingewiesen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Kosel durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

3.6 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Sie sollen sich am baulichen Bestand orientieren und für die beiden neu geplanten Hallen so getroffen werden, dass die Bauten sich möglichst harmonisch in die Umgebung einfügen, um so die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach Möglichkeit zu minimieren.

3.7 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Kosel wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

3.8 Natur und Landschaft

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist beabsichtigt, die Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden und den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren. Bezüglich detaillierterer Aussagen wird auf den nachfolgenden Umweltbericht verwiesen.

Die bestehenden Knicks bleiben erhalten und durch die Festsetzung von 3 m breiten Schutzstreifen sowie durch den gewählten Abstand der Baugrenzen zum Knickfuß in ihrer Entwicklung geschützt.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung „Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.“ in den Text (Teil B) des Bebauungsplanes aufgenommen.

Durch diese Festsetzungen wird das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend vor Ort versickert und damit dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird weiterhin die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünter Bebauungsstruktur.

3.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet verläuft entlang der Bundesstraße B 76, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird im Laufe des Verfahrens ein Schallgutachten zu Immissionen aus dem Straßenverkehr erstellt.

3.10 Hinweise

Denkmalschutz:

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, in deren Umfeld sich archäologische Denkmale gem. § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) befinden, die gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen sind. Es handelt sich hierbei zwei Grabhügel (aKD-ALSH-003266 und aKD-ALSH-003267) in einer Entfernung von ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bodenschutz:

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Kosel nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

4 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Plangebiet wird auf der Gesamtfläche von ca. 14.390 m² mit folgender Unterteilung:

Sondergebiet	ca. 12.330 m ²
Grünflächen	ca. 1.440 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 620 m ²

TEIL 2 UMWELTBERICHT

1 Einleitung

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt.

2 Räumliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes Kosel, außerhalb der geschlossenen Ortslage, unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 76 und südlich der Straße Koselfeld. Es umfasst die Flurstücke 123/2, 134/2 und Teile der Flurstücke 134/3 und 194/123, Flur 04, Gemarkung und Gemeinde Kosel.

Begrenzt wird das ca. 1,40 ha große Plangebiet im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), im Süden durch die Bundesstraße B 76 und im Norden durch betriebszugehörige, landwirtschaftlich als Weideland genutzte Flächen und die Straße Koselfeld.

Das Plangebiet wird derzeit als Betriebsfläche für ein Bauunternehmen genutzt. Auf den Flurstücken sind zwei Wohngebäude, Betriebshallen mit Büroräumen, Lager- und Fahrzeughallen sowie Schuppen und Gartenhäuser vorhanden. Der südliche Bereich ist als Garten um die Wohnhäuser herum angelegt. Nördlich der Hallen sind Lagerflächen für den Baubetrieb z.T. mit Pflaster, z.T. wassergebunden befestigt. Auf der Lagerfläche werden Baumaterialien wie Steine und Boden gelagert.

Die Planbereichsfläche ist im Osten, Südosten und Westen von Knicks begrenzt. Im Südwesten ist das Grundstück durch einen ebenerdigen Bewuchs aus Gartengehölzen sowie durch Zäune zur südlich gelegenen Bundesstraße 76 eingefriedet.



Nördlich liegen außerhalb des Planbereichs eine Weihnachtsbaumkultur, ein Regenwasserauffangbecken und eine weitere Lagerfläche des Betriebes. Angrenzend werden die Flächen als Grünland durch Beweidung gepflegt oder sind ebenfalls mit Weihnachtsbäumen bepflanzt. Im Osten und Westen grenzen Ackerflächen an den Betrieb an.

Das Gelände verläuft sehr eben und weist Höhen um 16 m üNN auf.

3 Ökologische Ausstattung

Im Folgenden werden die auf den Flächen vorhandenen Lebensraumtypen kurz zusammengefasst dargestellt.

Betriebsfläche (sonstige Bebauung im Außenbereich SDy)



Die Betriebsfläche des Bauunternehmens ist bereits zu großen Teilen durch Gebäude, Zufahrt und Lagerflächen versiegelt. Im nördlichen Teil sind die Flächen wassergebunden befestigt. Aufgrund des Betriebsverkehrs ist eine Unruhe auf der Fläche ganzjährig gegeben.

Knicks (HWy)

Der Planbereich ist im Osten, Südosten und Westen von Knicks umgeben. Nördlich liegen außerhalb des Planbereichs weitere Knicks.

Insgesamt ist der Knickbewuchs landschaftstypisch mit z.T. starken Stiel-Eichen auf dem östlichen Knick, mit Überhältern (vor allem Stiel-Eichen) und Strauchbewuchs aus Ulme, Hohlender, Schlehe, Weiden auf dem westlichen und südöstlichen Knick. Nördlich sind die Knicks von z.T. starken Rot-Buchen geprägt, die im Nordwesten auf den Stock gesetzt wurden.

Wohnhäuser und Garten (SDe)

Im südlichen Planbereich sind zwei Wohngebäude sowie Schuppen vorhanden, die von landschaftstypischen Gärten mit Rasen, Obstgehölzen und Solitäräumen umgeben sind.

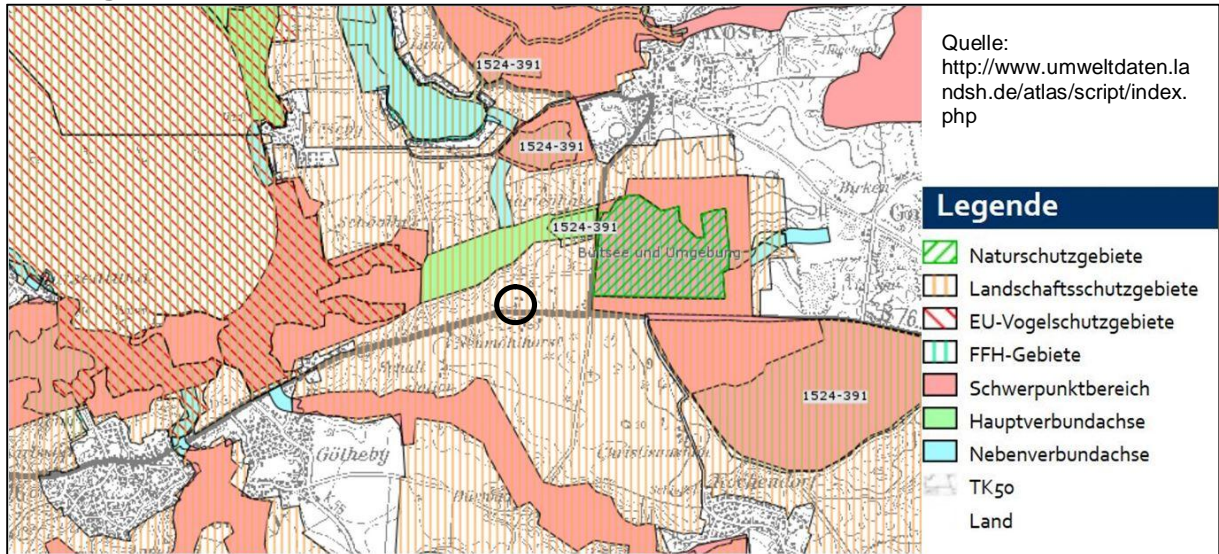
4 Naturschutzfachliche Einordnung

Die für diese Bauleitplanung vorgesehenen Planbereichsflächen sind als Betriebsflächen eines Bauunternehmens mit Wohnhäusern, Hallen und Lagerflächen in Nutzung.

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) innerhalb des Planbereiches und auf den angrenzenden Flächen durchgeführt. Geschützte Biotope sind derzeit im Planbereich und direkt angrenzend – mit Ausnahme der Knicks – nicht bekannt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die vorgesehene Bebauung mit Hallen und einem Unterstand sowie die damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungen auf den bereits baulich genutzten Lagerflächen im nördlichen Planbereich und durch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgebiete



Das Plangebiet liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** „Hüttener Vorland“ (Verordnung vom 08.06.2000). Für die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung wird ein Antrag auf Entlassung der Planbereichsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Flächen bereits in genehmigter Weise als Baugeschäft mit Wohnhäusern, Betriebshallen und Lagerflächen genutzt werden.

Die nächstgelegenen **Natura 2000 Gebiete** liegen östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 470 m (FFH 1524-391 „Großer Schnaaper See, Bültsee und anschließende Flächen“) bzw. westlich in einer Entfernung von ca. 800 m (FFH 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“). Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dieser Gebiete ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Im Rahmen des Umweltberichtes wird eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt.

Der Bültsee und Umgebung ist als **Naturschutzgebiet** ausgewiesen. Hier ist ein Abstand von ca. 500 m gegeben. Der Planbereich liegt weiterhin im **Naturpark Schlei**.

5 Vorgesehener Untersuchungsumfang

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit:

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von Sondergebietsflächen für ein Bauunternehmen vor. Die Flächen grenzen an die Bundesstraße 76. Im Geltungsbereich sind zwei Betriebsleiterwohnungen vorgesehen. Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange wird daher im Laufe des Verfahrens ein Schallgutachten zu Immissionen aus dem Straßenverkehr erstellt.

Weitere Gutachten sind nicht vorgesehen, da sich das Plangebiet im Außenbereich der Gemeinde Kosel und in Abstand zu wohnbaulich genutzten Flächen befindet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern. Darüber hinaus werden die Daten zu Pflanzen und Tieren der LANIS-Datenbank des LLUR angefordert und berücksichtigt.

Für die Belange des Knickschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in das Knicknetz werden erarbeitet.

Schutzgut Boden:

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Rund-erlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Für die Ermittlung des zusätzlichen Eingriffs in den Boden werden die vorhandenen und genehmigten überbauten und befestigten Fläche mit den durch die Planung darüber hinaus gehenden Flächenversiegelungen ins Verhältnis gesetzt.

Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

Schutzgut Wasser:

Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin über das nördlich gelegene Regenwasserauffangbecken an die Vorflut abgegeben werden. Dies wird im Umweltbericht dargestellt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch in der Gemeinde Kosel nicht zu erwarten. Der Planbereich ist bereits weitgehend bebaut. Im Zuge der Planung werden die vorhandenen Knicks geschützt und die kleinklimatischen Verhältnisse dadurch erhalten.

Schutzgut Landschaft:

Die möglichen Veränderungen des durch die vorhandene Bebauung an der Bundesstraße 76 vorbelasteten Landschaftsbildes durch eine zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken werden beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen neuer Gebäude werden dargestellt.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Als Kulturgut sind die Knicks im Planbereich zu bewerten, die als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft zu schützen sind. Weitere Hinweis zu Kulturgütern liegen derzeit nicht vor. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die Denkmalschutzbehörden erbeten.

Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Kosel am gebilligt.

Kosel, ____.

(Bürgermeister)